Ö F F E N T L I C H E B E K A N N T M A C H U N G

Ö f f e n t l i c h k e i t s b e t e i l i g u n g
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften "Rosenfelder Straße/Geislinger Straße"
(§ 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB))

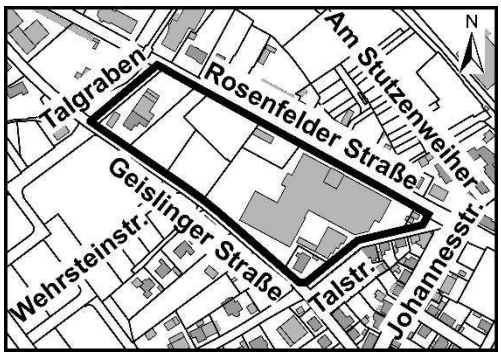
Der Gemeinderat hat am 26. November 2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und folgenden Beschluss gefasst:

Bebauungsplan und der Örtliche Bauvorschriften "Rosenfelder Straße/Geislinger Straße", Balingen – Auslegungsbeschluss

Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Geltungsbereich:

Bebauungsplan und der Örtliche Bauvorschriften "Rosenfelder Straße/Geislinger Straße"



Maßgebend sind der Zeichnerische Teil im Maßstab 1:500 sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften vom 05.11.2024. Es gilt die gemeinsame Begründung vom 05.11.2024.

Ziel und Zweck der Planung (gekürzt):

Bebauungsplan:
Das ca. 2,1 ha große Plangebiet liegt zwischen der Rosenfelder Straße und der Geislinger Straße. Darauf befindet sich der Firmensitz der Mehrer Compression GmbH.

Im Norden des Plangebiets befindet sich noch ein landwirtschaftlicher Betrieb, der eine Umsiedlung plant. Die Bebauung nördlich der Rosenfelder Straße ist als Mischgebiet ausgewiesen. Südlich des Plangebiets entlang der Geislinger Straße liegt das Neubaugebiet Urtelen, das straßenbegleitend zur Geislinger Straße ein Urbanes Gebiet (MU) ausweist. Für das Plangebiet selbst gibt es noch keinen Bebauungsplan.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung im Bereich des Firmenareals geschaffen werden, um dem Standort der Firma Mehrer eine langfristige rechtssichere Entwicklungs- und Zukunftsperspektive zu geben.

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und entlang der Talstraße und Geislinger Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE).

Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich an der vorläufigen betrieblichen Projektplanung für das Areal.

Ermöglicht wird die Errichtung einer weiteren Produktions- und Montagehalle mit einer Länge von bis zu ca. 100 m, einer Breite von ca. 50 m und einer Gebäudehöhe von bis zu ca. 15 m als Flachdachgebäude sowie ein bis zu 15,80 m hohes Verwaltungsgebäude. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, den vorhandenen Gebäudebestand nach Bedarf den zukünftigen betrieblichen Anforderungen anzupassen. Die Gebäudehöhe an der Talstraße und Geislinger Straße wird auf eine Höhe von 9,50 Meter abgestuft. Die bestehende Gemengelage sowie die Umgebungs- und Bestandsbebauung wurden in der Planung berücksichtigt. Die Parkierung muss unter Einbeziehung des Lärmschutzes auf dem Areal neu zugeordnet werden.
Die bestehende, genehmigte Bebauung auf dem Gelände hat weiterhin im Rahmen der Baugenehmigung Bestandsschutz, auch bei abweichenden Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan.

Pflanzgebote zur Eingrünung des Areals sind im Bebauungsplanentwurf enthalten.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet um den städtischen Fuß- und Radweg Flst. Nr. 3242/2 erweitert, der zu seiner Sicherung im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Belange der Wirtschaft und des Mittelstandes werden berücksichtigt.

Flächennutzungsplan:
Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen vom 08.03.2002 ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Gewerbefläche ausgewiesen. Lediglich der Norden des Plangebiets ist als Mischbaufläche dargestellt. Im Süden schließt ein kleiner Mischgebietsbereich direkt an die Gewerbefläche an.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB angepasst werden und das gesamte Plangebiet als Gewerbebaufläche dargestellt werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Planungsrechtlichen Festsetzungen, die Örtlichen Bauvorschriften und die gemeinsame Begründung können von der Öffentlichkeit vom 20.01.2025 bis 21.02.2025 auf der Internetseite der Stadt Balingen (www.balingen.de) unter:

https://www.balingen.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/Oeffentlichkeitsbeteiligung

abgerufen werden.

Darüber hinaus liegen die Unterlagen während der Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Balingen, Amt für Bau- und Planungsrecht, Neue Str. 31 aus.

Es sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

- Stellungnahme des Landratsamts Zollernalbkreis zu den Themen Artenschutz, Niederschlagswasserbeseitigung (wasserrechtliche Erlaubnis), Immissionsschutz (Lärm).
- Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.11.2024 zu Vorkommen und Auswirkungen auf europarechtlich geschützten Arten, hier insbesondere Fledermäuse und europäische Vogelarten.
- Die schalltechnische Untersuchung vom Juni 2024 zu den Lärmeinwirkungen (Verkehrsaufkommen, Kälte- und Lüftungsanlagen) des Plangebiets auf die benachbarte Bebauung.

Die DIN 4109, auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, wird an gleicher Stelle zur Einsicht bereitgehalten.

Im oben genannten Zeitraum können von der Öffentlichkeit Äußerungen bei der Stadtverwaltung Balingen, Amt für Bau- und Planungsrecht; E-Mail: uta.hoelzl@balingen.de abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Über die Stellungnahmen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Öffnungszeiten:

Stadtverwaltung Balingen, Baudezernat, Neue Straße 31
Montag bis Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr, donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 17.30 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr.

Balingen, 08.01.2025
gez.

Dirk Abel
Oberbürgermeister

Balingen
Große Kreisstadt
gesiegelt
Stadt Balingen
11:45:50 +01
08.01.2025